

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Dự án⁽¹⁾

MỤC LỤC

- | | |
|-----------------|---|
| ĐIỀU 1. | ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI |
| ĐIỀU 2. | ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ |
| ĐIỀU 3. | GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN |
| ĐIỀU 4. | CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH |
| ĐIỀU 5. | QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN BÁN |
| ĐIỀU 6. | QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA |
| ĐIỀU 7. | THUẾ VÀ CÁC KHOẢN LỆ PHÍ LIÊN QUAN |
| ĐIỀU 8. | BÀN GIAO CĂN HỘ |
| ĐIỀU 9. | ĐIỀU KHOẢN BẢO HÀNH |
| ĐIỀU 10. | GIẤY CHỨNG NHẬN |
| ĐIỀU 11. | CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ |
| ĐIỀU 12. | PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ |
| ĐIỀU 13. | TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG |
| ĐIỀU 14. | CAM KẾT CỦA HAI BÊN |

¹ Nội dung này sẽ được cập nhật theo từng Dự án cụ thể trong tương lai của Công ty.

ĐIỀU 15.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG
ĐIỀU 16.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG
ĐIỀU 17.	THÔNG BÁO
ĐIỀU 18.	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
ĐIỀU 19.	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG
PHỤ LỤC 1.	BỘ BẢN VẼ LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ
PHỤ LỤC 2.	DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ VÀ DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG
PHỤ LỤC 3.	TIẾN ĐỘ THANH TOÁN
PHỤ LỤC 4.	NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ
PHỤ LỤC 5.	DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/...../HDMBCH

Căn cứ⁽²⁾:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ban hành ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ban hành ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ban hành ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 hướng dẫn Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

²⁾ Trường hợp có văn bản pháp luật mới được ban hành nhằm thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì phần căn cứ sẽ được điều chỉnh theo văn bản pháp luật mới đó.

- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp ngày bởi Sở Tài nguyên và môi trường Tp.Hồ Chí Minh;
- Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phốsố: ngày tháng năm về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai ⁽³⁾;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh sốký ngàythángnăm.....;
- Các căn cứ khác.

Hôm nay, tại địa chỉ số, Chúng tôi gồm:

BÊN BÁN:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ ĐỒNG HIỆP

Địa chỉ trụ sở : Tầng 5-03, Tòa nhà số 55 đường Trương Quốc Dung, Phường 10, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại : 84 8 628 73430
Fax :
Giấy chứng nhận đăng ký : 0305135234 đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 08 năm 2007
doanh nghiệp số : tại Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế
Tài Khoản số : tại Ngân hàng ...
Đại diện theo pháp luật : Ông/ Bà
Chức vụ :
CMND số : cấp ngày ... tháng ... nămtại

(Sau đây được gọi tắt là “**Bên Bán**” hoặc “**Công Ty**” tùy từng ngữ cảnh)

VÀ

BÊN MUA:

Đối với trường hợp Bên Mua là tổ chức:

Tên Công ty :
Địa chỉ trụ sở :
Số điện thoại :
Fax :
Giấy chứng nhận đăng ký : đăng ký lần đầu ngày ... tháng ... năm ... tại
doanh nghiệp số
Mã số thuế
Tài Khoản số : tại Ngân hàng ...
Đại diện theo pháp luật : Ông/ Bà
Chức vụ :

³0 Nếu là nhà ở có sẵn thì bỏ phần thông tin này.

CMND số : cấp ngày ... tháng ... năm tại

Đối với trường hợp Bên Mua là cá nhân:

Ông/ Bà : ...
Quốc tịch : ...
CMND/Hộ Chiếu Số : ...
Cấp ngày : ...
Cơ quan cấp : ...
Địa chỉ thường trú : ...
Nơi ở hiện tại : ...
Số tài khoản : tại Ngân hàng
Số điện thoại liên hệ : ...

(Sau đây được gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Bên Mua và Bên Bán sau đây được gọi chung là Các Bên hoặc Hai Bên và được gọi riêng là Bên.

Các Bên theo đây đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung hoặc thỏa thuận liên quan đến Hợp Đồng do Hai Bên xác lập, ký kết bằng văn bản vào từng thời điểm và cùng thống nhất là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng trong quá trình thực hiện. Hợp Đồng chỉ được ký kết khi Căn Hộ đáp ứng đủ các điều kiện theo luật định về bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.
2. “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (*hai*) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp Đồng.

Để thuận tiện, tất cả những người thuộc Bên Mua (nếu có từ 02 (*hai*) người trở lên) sẽ ủy quyền cho 01 (*một*) người (“**Người Được Ủy Quyền**”) làm đại diện để giao dịch Hợp Đồng với Bên Bán và bất kỳ/tất cả các hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Văn bản ủy quyền phải được lập và công chứng theo quy định của pháp luật giữa các người thuộc Bên Mua cho Người Được Ủy Quyền.

3. “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**” là Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua như quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng.
4. “**Hai Bên**” có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.
5. “**Bên Bán**”/“**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là **Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đồng Hiệp** và bất cứ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Bên Bán.

6. **“Bên Mua”/“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư theo Giấy Chứng Nhận do cơ quan có thẩm quyền cấp; hoặc người có được quyền sở hữu Căn Hộ trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong Hợp Đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ là Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ với Bên Bán.
7. **“Người Cư Ngụ Khác”** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:
 - Các thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
 - Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu.
 - Bên thuê, Bên thuê lại Căn Hộ.
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
8. **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án do Bên Bán làm Chủ đầu tư tọa lạc tại thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
9. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung thuộc Dự Án.
10. **“Căn Hộ”** là một Căn Hộ trong Nhà Chung Cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự án với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
11. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
12. **“Giá Bán Căn Hộ”** được xác định bằng tiền đồng Việt Nam (VNĐ), là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
13. **“Bảo Hành Căn Hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
14. **“Diện Tích Sử Dụng”** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy (lọt lòng) và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
15. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
16. **“Diện Tích Sử Dụng Thực Tế”** là diện tích Căn Hộ được đo đạc vào Ngày Bàn Giao và được ghi nhận trong Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Biên Bản Bàn Giao, Giấy Chứng Nhận.

17. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Căn Hộ được xác định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
18. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích và khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán do Bên Bán giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.
19. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua** và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.
20. **“Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư”** sau đây gọi tắt là **“Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Nội Quy Nhà Chung Cư được Bên Bán ban hành và quy định tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng.
21. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** sau đây gọi tắt là **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền có giá trị bằng 2% mà Hai Bên có nghĩa vụ phải đóng đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.
22. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** sau đây gọi tắt là **“Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
23. **“Phí Quản Lý”** là các khoản phí phải trả cho các Dịch Vụ Quản Lý.
24. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư, cụm nhà chung cư.
25. **“Doanh Nghiệp Quản Lý”** là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật cung cấp Dịch Vụ Quản Lý.
26. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Hai Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
27. **“Thông Báo Bàn Giao”** là văn bản Bên Bán gửi cho Bên Mua để thông báo về việc nhận bàn giao Căn Hộ, trong đó ghi nhận cụ thể địa điểm, ngày bàn giao và trình tự thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.
28. **“Biên Bản Bàn Giao”** là biên bản ghi nhận cụ thể việc Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và được ký kết vào Ngày Bàn Giao.
29. **“Ngày Bàn Giao”** là ngày Hai Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao trong trường hợp Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao do Bên Bán gửi hoặc là ngày bàn giao được ghi nhận trong Thông Báo Bàn Giao mà Bên Bán đã gửi cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn bàn giao được quy định trong Thông Báo

Bàn Giao, trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

30. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của các Chủ Sở Hữu hoặc của Người Cư Ngụ Khác nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, để bầu ra Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quyết định các vấn đề về sửa đổi, bổ sung Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.
31. “**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” là những người đại diện cho các Chủ Sở Hữu, Người Cư Ngụ Khác để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.
32. “**Ngày**” là các ngày trong tuần, bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết.
33. “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến**” là ngày/..../....
34. “**Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ**” là Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến cộng với thời gian dự phòng là 03 (ba) tháng.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

a) Căn Hộ số:, tầng _____, lô _____ thuộc Nhà Chung Cư _____, có địa chỉ tại số đường/phố (nếu có), phường/xã, quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh), tỉnh (thành phố) (địa chỉ này sẽ điều chỉnh theo quyết định cấp số nhà của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế) thuộc Dự án ...⁽⁴⁾ do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh nhà Đồng Hiệp làm chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”);

b) Diện Tích Sử Dụng là: m² (*Bằng chữ: mét vuông*). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (lọt lòng) theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: m² (*Bằng chữ: mét vuông*), diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 15 Điều 1 của Hợp Đồng này.

c) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;

d) Căn cứ Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố số: ngày tháng năm về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án⁽⁵⁾.

e) Thư cam kết bảo lãnh số _____ do Ngân hàng _____ cấp ngày _____

2.2 Diện Tích Sử Dụng tại thời điểm bàn giao:

a) Hai Bên thống nhất rằng, Diện Tích Sử Dụng trên đây chỉ là tạm tính làm cơ sở để Hai Bên ký kết Hợp Đồng này và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc vào Ngày Bàn Giao (“**Diện Tích Sử Dụng Thực Tế**”);

⁴(4) Thông tin tại phần này sẽ được bổ sung theo từng Dự án cụ thể của Công ty.

⁵ Nếu là nhà ở có sẵn thì bỏ phần thông tin này.

- b) Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế vào Ngày Bàn Giao có chênh lệch tăng (hoặc giảm) trong phạm vi từ 0% (*không phần trăm*) đến $\leq \dots\%$ (*.... phần trăm*)⁽⁶⁾ so với Diện Tích Sử Dụng thì Hai Bên thống nhất không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ;
- c) Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhân với đơn giá nêu tại Khoản 1 Điều 3 Hợp Đồng này. Phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng cũng như phần chênh lệch tạm tính của Thuế Giá Trị Gia Tăng (“**Phần Chênh Lệch**”) sẽ được thanh toán như sau:
- (i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế tăng vượt quá $\dots\%$ (*... phần trăm*) đến $\leq \dots\%$ (*... phần trăm*)⁽⁷⁾ so với Diện Tích Sử Dụng thì Bên Mua phải thanh toán Phần Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Phụ lục điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Thực Tế (“**Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Thực Tế**”).
 - (ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế giảm hơn $\dots\%$ (*.... phần trăm*) đến $\leq \dots\%$ (*... phần trăm*)⁽⁸⁾ so với Diện Tích Sử Dụng thì Bên Bán phải thanh toán Phần Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Thực Tế.
 - (iii) Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế vào Ngày Bàn Giao có chênh lệch tăng (hoặc giảm) $> \dots\%$ (*... phần trăm*)⁽⁹⁾ so với Diện Tích Sử Dụng thì Hai Bên thống nhất điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ trước khi nhận bàn giao căn hộ hoặc thực hiện theo Điều 8 của Hợp đồng này;
- d) Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Thực Tế là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ ghi trong Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Thực Tế là cơ sở để ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.

2.3 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

- a) Thửa đất số:
- b) Tờ bản đồ số:
- c) Diện tích đất sử dụng chung: m² (theo Quyết định giao đất số) (nếu có).

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

1. Giá Bán Căn Hộ:

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² (*một mét vuông*) Diện Tích Sử Dụng là ... VNĐ nhân với (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Cụ thể là:
 đồng/01m² (x) m² = đồng. (*Bảng chữ:*).

⁶⁾ Theo thỏa thuận cụ thể của các Bên phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa không quá 2%.

⁷⁾ Theo thỏa thuận cụ thể của các Bên phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa từ vượt quá 2% (hai phần trăm) đến $\leq 5\%$.

⁸⁾ Theo thỏa thuận cụ thể của các Bên phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, bằng với mức điền tại Điều 2.2.c (i) Hợp Đồng.

⁹⁾ Theo thỏa thuận cụ thể của các Bên phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, bằng với mức tối đa điền tại Điều 2.2.c (i) Hợp Đồng.

Giá Bán Căn Hộ nêu trên chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng Thực Tế.

Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật nhưng không bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng và Kinh Phí Bảo Trì.

Trong đó:

- (i) Thuế Giá Trị Gia Tăng: đồng (*Bằng chữ:*); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật, khoản thuế này chỉ là tạm tính và sẽ được điều chỉnh theo mức thuế của Diện Tích Sử Dụng Thực Tế.
- (ii) Kinh Phí Bảo Trì: 2% (x) Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là:đồng (*Bằng chữ:.....*) và được thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng này.

a) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a) Khoản này không bao gồm:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo các Biên lai nộp lệ phí do Cơ quan Nhà nước phát hành;
- (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, lắp điện kế, thủy kế và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Đơn vị cung ứng dịch vụ;
- (iii) Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo Khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng này;

Thuế Giá Trị Gia Tăng: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (iv) Phí Quản Lý: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (v) Các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Nhà Chung Cư.

b) Hai Bên thống nhất rằng:

- (i) Trong Hợp Đồng này, tất cả các dẫn chiếu đến thuật ngữ “**Giá Bán Căn Hộ**” sẽ bao gồm cả Giá Bán Căn Hộ như đề cập tại điểm a) Khoản 1 Điều 3 và Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch (nếu có) như đề cập tại điểm c) Khoản 2 Điều 2 của Hợp Đồng;
- (ii) Bên Mua nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Khoản 4 Điều này;
- (iii) Bên Mua nộp Thuế Giá Trị Gia Tăng theo Tiến Độ Thanh Toán tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này;
- (iv) Từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình

cấp... cho nhà cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận ký kết giữa Bên Mua và nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương Thức Thanh Toán:

a) Hai Bên theo đây thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ bằng tiền đồng Việt Nam thông qua hình thức bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin liệt kê bên dưới hoặc thanh toán vào các tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua theo từng thời điểm:

- i. Tên tài khoản:
- ii. Số tài khoản:
- iii. Ngân hàng Chi nhánh
- iv. Nội dung

b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán là thời điểm mà số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản tiền nào được yêu cầu thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ: Hai Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Tiến Độ Thanh Toán được quy định tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng;

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Hai Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Kinh Phí Bảo Trì khi nhận bàn giao Căn Hộ.

c) Thời hạn thanh toán Thuế Giá Trị Gia Tăng: Hai Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Thuế Giá Trị Gia Tăng theo Tiến Độ Thanh Toán của Phụ lục 3 và Thuế Giá Trị Gia Tăng của đợt thanh toán cuối cùng (5% Giá Bán Căn Hộ còn lại) sẽ được thanh toán tại đợt thanh toán liền trước đợt cuối cùng và trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

d) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ tài chính của Hợp đồng này. Nếu không sẽ chịu phạt mức 0,05%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán.

4. Kinh Phí Bảo Trì:

a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Dự Án biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ;

b) Nếu Kinh Phí Bảo Trì không đủ và cần bất kỳ khoản tiền bổ sung nào để thanh toán cho việc bảo trì Nhà Chung Cư, Hai Bên sẽ đóng góp thêm trên cơ sở tỷ lệ với Phần Sở Hữu Riêng,

với điều kiện là Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (sau khi thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Các chủ sở hữu cơ sở quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư và việc thu chi, bổ sung Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật;

- c) Kinh Phí Bảo Trì chỉ có thể được sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung và không được sử dụng để quản lý vận hành Nhà Chung Cư và cho các mục đích khác. Trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì chưa sử dụng hết thì sẽ được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư mới sau khi được xây lại.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

- 1) Bên Bán cam kết xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng, trang thiết bị cho Căn Hộ cũng như thiết kế của Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 2) Tiến độ xây dựng⁽¹⁰⁾:
- a) Giai đoạn 1:
- b) Giai đoạn 2:
- c) Giai đoạn 3:
- d)
- Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến: ngày.... tháng.....năm.....

Hai Bên nhất trí rằng, việc xây dựng công trình có thể trễ tiến độ do nhiều nguyên nhân khách quan và Bên Bán được gia hạn không quá 03 (ba) tháng tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến ("**Thời Gian Gia Hạn**").

- 3) Bên Bán phải xây dựng Căn Hộ, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ đó.
- 4) Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của Nhà Chung Cư, bao gồm: đường giao thông đi và đến Nhà Chung Cư có Căn Hộ bàn giao; điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt cho Nhà Chung Cư có Căn Hộ và theo giá của Ngành điện; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt và nước thải cho Nhà Chung Cư có Căn Hộ; hệ thống thông tin liên lạc. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

Ngoài các quyền theo quy định pháp luật và các quyền khác của Bên Bán được quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán còn có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo quy định trong Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo Tiến Độ Thanh Toán đã

¹⁰ Điền tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán giá bán căn hộ được quy định trong Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.

được thỏa thuận tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 13 của Hợp Đồng;

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận Bàn Giao Căn Hộ theo đúng thời hạn ghi trong Thông Báo Bàn Giao;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư;
- f) Được quyền trực tiếp, trong trường hợp đủ điều kiện theo quy định pháp luật, hoặc thông qua việc lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 16;
- h) Được treo biển tên của Nhà Chung Cư, tên của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư và phần sở hữu riêng của Bên Mua;
- i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- j) Nếu có thỏa thuận giữa Bên Mua và ngân hàng, Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
- k) Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- l) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật Việt Nam;
- m) Có quyền thay mặt và đại diện cho Bên Mua thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết và nhận Giấy Chứng Nhận do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo ủy quyền của Bên Mua tại của Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định pháp luật, Bên Bán còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này các bản sao của các loại giấy tờ sau:

- (i) 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;
 - (ii) 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ; 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt;
 - (iii) các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
 - (iv) 01 (một) Văn bản của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh trả lời về việc Dự án đủ điều kiện mở bán; và
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt. đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng quy định thỏa thuận trong Hợp Đồng và Quy chế của Bộ Xây Dựng ban hành;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua đề nghị bằng văn bản tự tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- j) Hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua đề nghị bằng văn bản về việc tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi chưa thành lập;
- l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện rằng Bên Bán sẽ có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép;
- m) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b) khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng này;

- o) Thực hiện nghĩa vụ cung cấp thông tin theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Kinh Doanh Bất động sản 2014;
- p) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua tại thời điểm ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật; và
- q) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

Ngoài các quyền theo quy định pháp luật và các quyền khác của Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Mua còn có các quyền sau đây:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ có các đặc điểm như Điều 2 của Hợp Đồng này kèm theo các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 2 đính kèm Hợp Đồng và hồ sơ cần thiết theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) Được bố trí ...⁽¹²⁾ chỗ để xe máy và xe đạp tại bãi đỗ xe, tầng hầm của Nhà Chung Cư có thu phí giữ xe theo tháng đối với cư dân và theo ngày đối với khách vãng lai. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Căn Hộ thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 10 Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại điểm m Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

¹² Số lượng chỗ để xe máy và xe đạp tại bãi đỗ xe, tầng hầm của Nhà Chung Cư tại phần này sẽ được các Bên thỏa thuận cụ thể theo chỉ tiêu của Nhà Chung Cư phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- k) Yêu cầu Bên Bán Bên Bán cung cấp thông tin cần thiết như được quy định tại Khoản 1 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- l) Từ Ngày Bàn Giao, trong trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua vẫn được toàn quyền thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật và Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện nghĩa vụ bảo trì và bảo hành đối với Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- m) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc (ii) trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn quá ...% (... phần trăm)⁽¹³⁾ so với Diện Tích Sử Dụng của Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định pháp luật và các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Mua còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Thuế Giá Trị Gia Tăng, Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý như nội dung đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này và cả trong trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ sau khi được Bên Bán bàn giao theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ, Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt cho Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán), đồng thời chịu trách nhiệm mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua vẫn phải tuân thủ các quy định được nêu trong Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng này;

¹³⁾ Theo thỏa thuận cụ thể của các Bên phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, bằng với mức tối đa điều tại Điều 2.2.c (i) Hợp Đồng.

- e) Từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được phép thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ dẫn đến kết quả sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng Căn Hộ và toàn bộ hay một phần của Nhà Chung Cư. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hay Doanh Nghiệp Quản Lý sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải chịu trách nhiệm như được quy định tại Khoản 7 Điều 8 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí như đã thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- g) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- h) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện Dịch Vụ Quản Lý;
- i) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- l) Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ cần thiết để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Bán thông báo;
- m) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí chính thức khác phải nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ

1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ

a) Đối với Bên Bán:

- (i) Đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng vật liệu, thiết bị như được ghi nhận tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này hoặc vật liệu, thiết bị có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn, trừ trường hợp thỏa thuận như quy định tại Điều 5.1.d của Hợp Đồng. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; và
- (ii) Đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của Nhà Chung Cư bao gồm: đường giao thông đi và đến Nhà Chung Cư có Căn Hộ bàn giao; điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt cho Nhà Chung Cư có Căn Hộ và theo giá của Ngành điện; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt và nước thải; hệ thống thông tin liên lạc cho Nhà Chung Cư có Căn Hộ.
- (iii) Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch không quá ...%⁽¹⁴⁾ so với Diện Tích Sử Dụng được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

b) Đối với Bên Mua:

- (i) Đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán đến hạn theo quy định tại Phụ lục 3;
- (ii) Đã thanh toán đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- (iii) Thanh toán Phí Quản Lý của 03 (ba) tháng đầu tiên cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 12 của Hợp Đồng.

2. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến, nhưng không được trễ hơn Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ. Trong trường hợp chậm bàn giao so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do và phải thanh toán cho Bên Mua số tiền lãi do Bên Bán vi phạm tiến độ theo quy định tại điểm a), Khoản 2 Điều 13. Trước khi bàn giao Căn Hộ, ít nhất là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh sách vật tư, thiết bị cung cấp được quy định trong Phụ lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm d) Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và tiến hành giao nhận bàn giao Căn Hộ cụ thể như sau:

- a) Trong quá trình kiểm tra, nếu Bên Mua phát hiện bất kỳ lỗi hay khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn được Hai Bên thống nhất tại bảng đề nghị sửa chữa hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn

¹⁴ Theo thỏa thuận cụ thể của các Bên phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, bằng với mức tối đa diện tại Điều 2.2.c (i) Hợp Đồng

Giao. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp Bên Mua vẫn đồng ý nhận bàn giao và ký Biên Bản Bàn Giao, những lỗi hay khiếm khuyết, hư hỏng đó của Căn Hộ (nếu có) tại Ngày Bàn Giao sẽ được sửa chữa và/hoặc khắc phục theo các điều khoản bảo hành của Hợp Đồng. Đối với trường hợp Bên Mua ký bằng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ và ký kết Biên Bản Bàn Giao theo quy định tại Điều này. Nếu Bên Mua vẫn không tiến hành ký Biên Bản Bàn Giao sau Bên Bán đã hoàn tất việc sửa chữa thì việc bàn giao xử lý theo điểm b Khoản 4 Điều 8 bên dưới;

b) Trường hợp Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền hợp pháp quá 20 (hai mươi) ngày, tính từ Ngày Bàn Giao ghi trên Thông Báo Bàn Giao, không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo hiện trạng thực tế và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Tiến Độ Thanh Toán tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng và Phí Quản Lý cho Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ, việc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này. Mọi khiếu nại, thắc mắc về sau liên quan đến việc bàn giao hay hiện trạng Căn Hộ, Bên Bán sẽ giải quyết theo điều kiện bảo hành Căn Hộ. Bên Mua phải chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại và các chi phí khác (nếu có).

5. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ này.

6. Từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà Chung Cư và/hoặc quy hoạch chung của toàn bộ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm thì:

a) Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện khôi phục Nhà Chung Cư như hiện trạng trước khi thực hiện coi nói, sửa chữa, đồng thời Bên Mua phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại có thể phát sinh cho bất kỳ chủ thể nào từ hành vi vi phạm này của mình;

b) Trong trường hợp Bên Mua không thể khôi phục Nhà Chung Cư như hiện trạng trước khi coi nói, sửa chữa thì có thể gửi văn bản đề nghị Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý thay Bên Mua khôi phục và trong trường hợp này thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý (i) toàn bộ chi phí Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý bỏ ra để khôi phục Nhà Chung Cư và (ii) các thiệt hại thực tế phát sinh cho các chủ thể có liên quan từ hành vi vi phạm của Bên Mua.

7. Hai Bên thống nhất rằng quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho đến khi Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này được Bên Mua thanh toán đầy đủ.

ĐIỀU 9. ĐIỀU KHOẢN BẢO HÀNH

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội và các quy định sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.

2. Thời hạn bảo hành cho các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều này là 60 (*sáu mươi*) tháng kể từ khi Nhà Chung Cư có Căn Hộ được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Biên Bản Nghiệm Thu đưa Nhà Chung Cư có Căn Hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng có căn cứ xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện, trong đó:

- a) Đối với vật liệu hoàn thiện và các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được liệt kê tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này thì Bên Bán chỉ thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;
 - b) Đối với các thiết bị, hạng mục do người mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.
4. Trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán và những người được phép của Bên Bán vào Căn Hộ để thực hiện việc bảo hành thực hiện bảo hành. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
 5. Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn Hộ trái phép và vi phạm Nội Quy Nhà Chung Cư, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc Căn Hộ mà Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.
 6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ Người Cư Ngụ Khác hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo Nội Quy Nhà Chung Cư. Bên Mua sẽ bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua không đúng với Nội quy nhà chung cư (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).

Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và các phòng trong Căn Hộ), Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

ĐIỀU 10. GIẤY CHỨNG NHẬN

1. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải tiến hành thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều này.
2. Bên Mua có nghĩa vụ hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại các Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ký các văn bản giấy tờ để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua.
3. Bên Mua sẽ chịu và thanh toán đúng hạn mọi khoản phí, lệ phí hoặc thuế phải trả theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
4. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của riêng Cơ quan Nhà Nước có liên quan, do đó thời gian xem xét và phê duyệt là tùy thuộc vào Cơ quan Nhà nước. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể.

ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì trong vòng 15 ngày làm việc Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận chuyển nhượng (Bên thứ ba) khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng;

- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng. Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, Bên Mua phải cam kết rằng bên nhận chuyển nhượng không bị bất kỳ hạn chế nào về việc nhận chuyển nhượng, sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng nếu có căn cứ chứng minh rằng bên nhận chuyển nhượng rơi vào một trong các trường hợp bị hạn chế nhận chuyển nhượng, sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật;
- d) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết kế thừa các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này và tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

4. Trong trường hợp Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng:

- a) Bên Mua và Bên thứ ba phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Bên thứ ba liên quan sẽ thay thế Bên Mua thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa thanh toán thuộc Giá Bán Căn Hộ, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền thanh toán nào mà Bên Bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm thuế GTGT) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã trả hết đối với Hợp Đồng này;
- c) Nếu Căn Hộ được cấp vốn thanh toán từ nguồn vốn vay, thì Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán chấp thuận bằng văn bản của bên cấp vốn đối với việc chuyển nhượng.

ĐIỀU 12. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm:

- a) Phần diện tích bên trong Căn Hộ gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó;
- b) Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được công nhận là Sở Hữu Riêng của Bên Mua;
- c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

Ngoài ra Bên Mua có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán là diện tích bên trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, vận hành, khai thác phục vụ cho công đồng và các đối tượng sử dụng khác (Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này, bao gồm:

- a) Khu vực văn phòng, thương mại, khu vực kỹ thuật M&E của khu thương mại (nếu có) và toàn bộ bãi đậu xe của khu thương mại;

- b) Phần diện tích để xe ô tô của Nhà Chung Cư (trừ phần diện tích đã bán hoặc chuyển nhượng);
- c) Các diện tích khác thuộc dự án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng;
- d) Các Căn Hộ chưa bán hoặc không bán.

Ngoài ra Bên Bán được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. Phần Sở Hữu Chung là phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của trong Nhà Chung Cư, bao gồm:
 - a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
 - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Các Bên;
 - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt; Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt;
 - d) Phần diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh xe động cơ ba bánh;
 - e) Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - f) Sân vườn chung, sân chơi trẻ em, hồ bơi ngoài trời (nếu có).
4. Dịch Vụ Quản Lý và Phí Quản Lý được Hai Bên thống nhất thỏa thuận như sau:
 - a) Từ Ngày Bàn Giao, kể cả khi Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ, đến trước thời điểm hợp đồng quản lý vận hành Nhà Chung Cư được ký kết giữa Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Doanh Nghiệp Quản Lý có hiệu lực thì Mức Phí Quản Lý được xác định là đồng/m²/tháng và lần đầu tiên, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý cho 03 tháng vào ngày 01 tháng dương lịch của tháng đầu tiên cho Bên Bán và kể từ những tháng tiếp theo thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý cho mỗi 01 tháng một lần vào ngày 01 mỗi tháng dương lịch của mỗi tháng Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm nhưng không vượt quá mức trần của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Dự án, danh mục các Dịch Vụ Quản Lý mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sẽ được quy định tại Phụ lục 5 đính kèm theo Hợp Đồng này.
 - b) Sau khi Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức, danh mục Dịch Vụ Quản Lý và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì Phí Quản Lý sẽ được đóng theo quy định của Nhà nước.
- d) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý của 03 (ba) tháng đầu tiên cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao.

ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ như sau:
 - a) Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn của bất kỳ khoản thanh toán nào theo các đợt thanh toán nêu tại Phụ lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này mà Bên Mua không thanh toán thì khi đó Bên Mua phải trả tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày** (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn cho đến ngày thực trả ("**Tiền Lãi Quá Hạn**");
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Phụ lục 3 vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán được toàn quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo văn bản thông báo gửi cho Bên Mua. Ngay khi Hợp Đồng được chấm dứt, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho Người mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và sau khi Bên Bán nhận được tiền mua Căn Hộ từ Người mua khác, nhưng tối đa không quá 60 (sáu mươi) ngày làm việc, kể từ ngày văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng được gửi cho Bên Mua hoặc không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc sau khi Bên Bán đã ký hợp đồng với Bên Mua mới (tùy thời điểm nào đến trước) thì Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền đã thu của Bên Mua sau khi trừ đi Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn cho đến ngày thông báo chấm dứt Hợp Đồng, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 20% (Hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và Tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng (Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật).
2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng sau Ngày Đến Hạn Bàn Giao mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi do vi phạm thời hạn bàn giao được tính bằng **0,05%/ngày** (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao cho đến khi Bên Bán bàn giao Căn Hộ ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**"). Bên Bán không phải thanh toán tiền phạt chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong thời gian dự phòng 03 (ba) tháng, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến;
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ đã vượt quá 03 (ba) tháng, tính từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc chấm dứt Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm thời gian bàn giao Căn Hộ nêu trên, trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc, ngay khi hết thời hạn 03 (ba) tháng, tính từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán phải trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã nộp, đồng thời phải thanh toán tiền phạt do chậm thời hạn bàn giao là chịu phạt khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất bằng lãi suất bằng **0,05%/ngày** (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, tính từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này và Bên Bán còn phải bồi thường tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 20% (Hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và Tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh từ

việc chấm dứt Hợp Đồng (Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật).

3. Trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày trước ngày kết thúc Thời hạn bàn giao theo quy định của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng thì sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao phù hợp với đề xuất về thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là **0,05%/ngày** (*không phải không năm phần trăm một ngày*) theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày liền sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
4. Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao thì Bên Mua được xem như đã chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 13.1 (b) của Hợp Đồng.

ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA HAI BÊN

1. Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà Chung Cư, Căn Hộ cùng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội của Dự án được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Có đầy đủ thẩm quyền và quyền hạn tham gia Hợp Đồng này và thực hiện tất cả các công việc và cam kết của mình theo Hợp Đồng này. Tất cả các quyết định nội bộ cần thiết cho việc Bên Bán ký kết Hợp Đồng đã được thông qua họp lệ hoặc sẽ được thông qua họp lệ trước ngày ký kết Hợp Đồng phù hợp với Điều lệ hiện có hiệu lực thi hành của Bên Bán và quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm ký kết Hợp Đồng;
- d) Việc ký kết, phát hành và thực hiện Hợp Đồng này không mâu thuẫn hay cấu thành vi phạm hoặc làm chấm dứt bất kỳ điều khoản nào hoặc tạo thành vi phạm theo bất kỳ bản kế ước, chứng thư thỏa thuận, hoặc văn kiện nào mà Bên Bán bị ràng buộc (nếu có).

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

- c) Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Thuế Giá Trị Gia Tăng, Phí Quản Lý và tất cả các chi phí mà Bên Mua thanh toán theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán được quy định trong Hợp Đồng thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên và Bên Mua cam kết vẫn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của mình đối với Bên Bán như nội dung đã thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để ký kết Hợp Đồng và/hoặc làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
Trường hợp, Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng nhưng Bên Mua không cung cấp đủ các giấy tờ pháp lý hoặc không hội đủ điều kiện pháp lý để mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định pháp luật thì Bên Mua phải tự tìm kiếm Người mua khác đủ điều kiện mua và sở hữu Căn Hộ để thay mình thực hiện Hợp Đồng.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
 4. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
 5. Bằng chi phí của mình, Bên Mua cung cấp đủ các giấy tờ cá nhân cần thiết theo đề nghị của Bên Bán để phục vụ cho việc ký kết Hợp Đồng.
 6. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
 7. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người;
 - b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - c) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của bất kỳ Bên nào;
 - d) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất

Khả Kháng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị tác động không thông báo cho Bên còn lại như quy định tại Khoản này thì việc Bên bị tác động không thực hiện nghĩa vụ do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng vẫn bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này khi đã đủ cơ sở.

4. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thông báo như quy định tại Khoản 3 Điều này, việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm như thỏa thuận tại Điều 13.1 của Hợp Đồng. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 13.1;
 - c) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm như thỏa thuận tại Điều 13.2 của Hợp Đồng. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 13.2;
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục và tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận nào khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 17. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của Bên kia theo địa chỉ nêu dưới đây. Nếu có thay đổi, Bên phát sinh thay đổi phải thông báo ngay cho Bên còn lại biết.

Bên Bán:

- Thư từ gửi đến địa chỉ
- Số điện thoại (hotline): / 08.....
- Bộ phận tiếp nhận:

Bên Mua:

- Thư từ gửi đến địa chỉ số
- Tên Người nhận:
- Số điện thoại liên lạc:

2. Hình thức thông báo: Để có hiệu lực, tất cả các thông báo và thông tin liên lạc khác cần thiết hoặc được phép theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bao gồm cả fax và thư điện tử (email) và sẽ được xem là đã được giao và nhận hợp lệ nếu:
 - a) khi được giao tận tay có biên nhận;
 - b) trong trường hợp chuyển bằng fax, là vào ngày bên gửi có được bằng chứng xác nhận đã chuyển fax;
 - c) trong vòng 03 (ba) ngày nếu gửi bằng chuyển phát nhanh; hoặc
 - d) vào ngày gửi nếu được gửi bằng thư điện tử
3. Bên nhận thông báo nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện để nhận thông báo.
4. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Phụ Lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
2. Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản bằng tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là các Phụ lục như sau:

Phụ lục 1: Bộ bản vẽ liên quan đến Căn Hộ;

Phụ Lục 2: Danh Sách Vật Tư, Thiết Bị Cung Cấp Cho Căn Hộ và Danh Mục Phần Sở Hữu Chung.

Phụ lục 3: Tiến Độ Thanh Toán.

Phụ lục 4: Nội Quy Nhà Chung Cư.

Phụ lục 5: Danh mục Dịch Vụ Quản Lý.

Các Phụ Lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN MUA

.....

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ
KINH DOANH NHÀ ĐỒNG HIỆP**

.....

.....

.....

.....